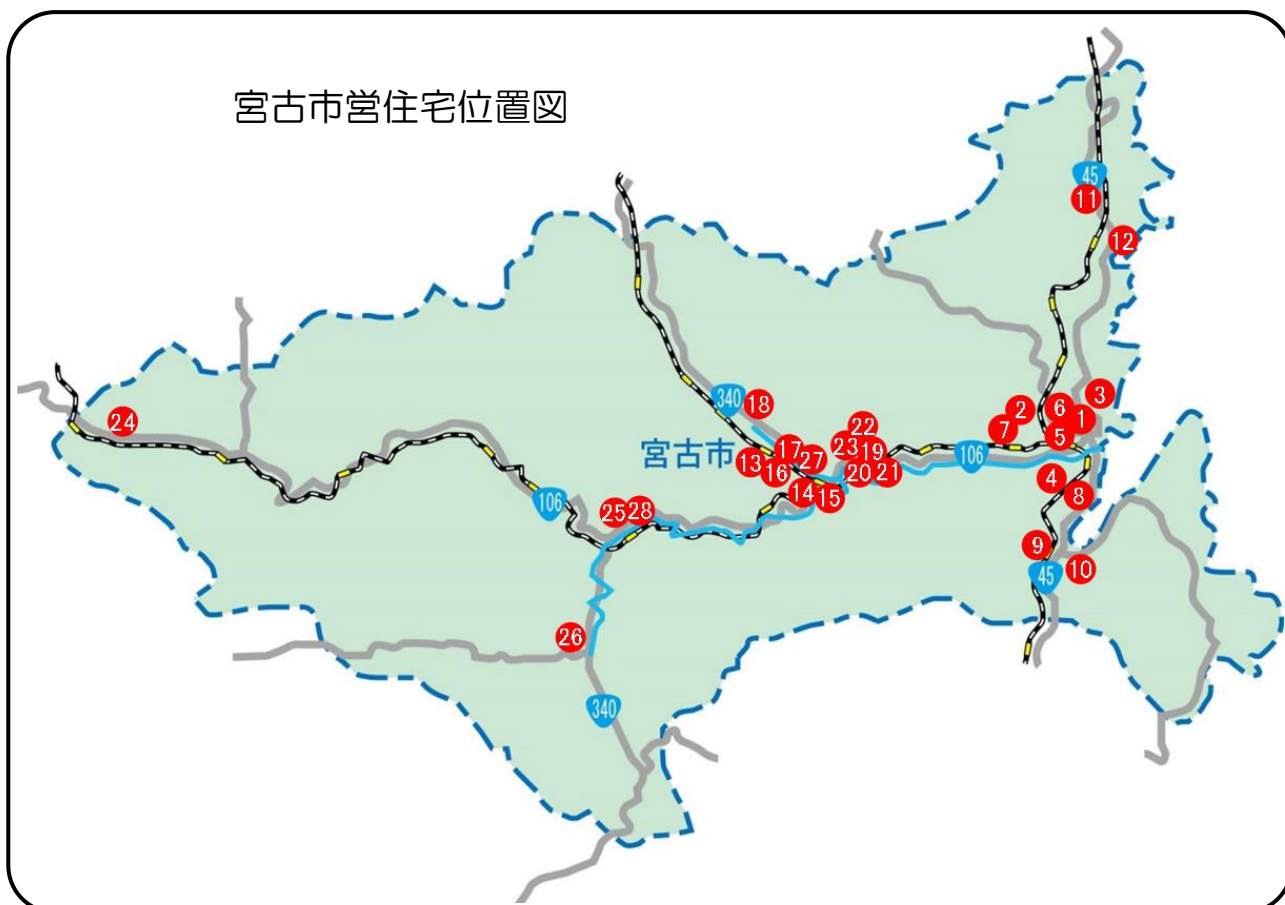


入居申し込みのしおり

【 宮古市営住宅 ・ 定住化促進住宅 】



- | | | | |
|--------------|--------------|---------------|------------|
| 1. 中里団地住宅 | 2. 山口団地住宅 | 3. 佐原団地住宅 | 4. 八木沢団地住宅 |
| 5. 館合住宅 | 6. 日の出町団地住宅 | 7. 西ヶ丘団地住宅 | 8. 高浜住宅 |
| 9. 津軽石住宅 | 10. 赤前住宅 | 11. 新田平団地住宅 | 12. 長内団地住宅 |
| 13. 刈屋団地住宅 | 14. 日向団地住宅 | 15. 桜木団地住宅 | 16. 和美団地住宅 |
| 17. 松原団地住宅 | 18. 刈屋日向団地住宅 | 19. 八坂団地住宅 | 20. 墓目団地住宅 |
| 21. 墓目第2団地住宅 | 22. 飛の沢団地住宅 | 23. 飛の沢第2団地住宅 | 24. 区界団地住宅 |
| 25. 川井団地住宅 | 26. 江繋団地住宅 | 27. ひかげ住宅 | 28. かわい住宅 |

【問い合わせ先】

宮古市営住宅管理センター 62-5600 宮古市向町 3-14

宮古市役所 建築住宅課 68-9107 宮古市宮町 1 丁目 1-30

1 市営住宅について

市営住宅は、お住まいに困っている方が低廉な家賃で入居できるよう、国の協力を得て建設された住宅です。

一般の民間アパートなどと違い、申し込みの際にはいくつかの要件を満たす必要があります。このしおりをご確認いただくと共に、詳しくはご相談、お問い合わせください。

なお、平成31年1月からは、東日本大震災に伴って建設された災害公営住宅も、空き住戸があれば、一般の市営住宅と同様にお貸ししています。

お貸しできる住宅が用意できれば、広報や市のホームページでお知らせして募集します。

2 入居申し込みの資格について

市営住宅への申し込みには、下記の①～⑥の要件の全てを満たす必要があります。これらに該当する世帯が、市営住宅への申し込み・入居ができます。

①	現在、お住まいに困っていること。 【住まいに困っている例】 <ul style="list-style-type: none">・現在の賃貸住宅の家賃が、収入に比べて著しく高い・家族の人数に比べて、住宅の規模、間取り等が不適當である・他の世帯と同居しており、生活上の不便が著しい・住宅がないために、勤務場所から著しく遠隔の地に居住している・賃貸住宅の大家などから立ち退きを求められている・住宅以外の建物に居住している・そのほか、住宅に困っている状況である
②	収入・所得の基準を満たしていること。（以下のページでご確認ください）
③	原則として、現に同居し、または同居しようとする親族があること <ul style="list-style-type: none">・60歳以上の方、障害をお持ちの方、生活保護を受けている方などについては、単身でも入居ができます。 単身入居の場合は、申し込み可能な住宅が限定されます。・婚約時点で入居申し込みをした方は、申し込みからほどなく入籍される方に限ります。
④	市税等の滞納が無いこと。

⑤	<p>次の全てを満たす連帯保証人がいること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則として市内に居住している方 ・入居者と同程度以上の収入があり、保証能力がある方 ・公営住宅入居者（市営、県営）以外の方 ・税金等の滞納がない方
⑥	<p>申込世帯に暴力団関係者がいないこと。</p>

※ 身体上または精神上の著しい障がいのため、自活することが困難と認められる方だけで入居することはできません。

※ 入居後に他の公営住宅に住み替えることは、特別な事由を除き、できません。

3 市営住宅に入居するための、収入・所得の基準について

市営住宅に入居するためには、以下の計算による「収入・所得の基準（収入基準月額）」を満たしていることが必要です。

この計算は、世帯全体の収入・所得の額や同居する家族の状況をもとに行います。

世帯ごとの計算となり、これにより算出される「収入基準月額」で、家賃の額も決まります。

以下の（１）から（４）でご説明しています。詳しくお知りになりたい場合は、

「宮古市営住宅管理センター」へお問い合わせください。

（電話でのお問い合わせでも大丈夫です。「市営住宅に申し込みできるかどうか聞きたい」とお問い合わせ下さい。その際は世帯の年収や家族についてお聞きしながらご説明します。）

- ・ 宮古市営住宅管理センター 62-5600 宮古市向町 3-14
- ・ 宮古市役所 建築住宅課 68-9107 宮古市宮町 1 丁目 1-30

（１）収入・所得の基準額（収入基準月額）の計算方法

以下の計算式により、世帯の収入、所得、家族の人数などから「収入基準月額」を算定します。

世帯の年間の総所得額（X）から、ご家族に係る各控除額の合計（Y）を差し引いた残りを、「12」で割ります。この計算で得られた額が「収入基準月額」です。

この収入基準月額が **15万8千円以下** であれば、基準を満たします。

※ ただし、次の世帯は **「21万4千円以下」** と読み替えます。

- ・ 高齢者世帯(名義人が 60 歳以上で、18 歳以上 60 歳未満の世帯員がいない世帯)
- ・ 障害者世帯(入居世帯に障害者がいる世帯)
- ・ 小学校就学前児童がいる世帯等

【計算式のイメージ】

$$\text{収入基準月額} = \left(\text{世帯の年間総所得額 (X)} - \text{控除額の合計 (Y)} \right) \div 12 \text{ヶ月}$$

※ この計算は、入居する時だけではなく、入居後も毎年行います。
 毎年計算する「収入基準月額」に応じて、毎年の家賃額が決まります。

(2) 世帯の年間総所得額 (X) の算出

年間の収入額から、所得の額を算出します。
 世帯内に収入がある方が2人以上いる場合は、全員の所得を算出して合計します。

対象となる収入	①給与収入	給料、賃金、賞与、手当等の支給された金額
	②年金収入	厚生、共済、国民、企業年金等の課税対象となる年金
	③事業収入等	事業所得、配当所得、利子所得、不動産所得、個人年金給付金など
対象外となる収入	<ul style="list-style-type: none"> ・障害年金、遺族年金、生活保護扶助費など ・退職一時金、不動産譲渡などの一時的な収入 	

① 収入額から所得額の算出 (給与収入の場合)

年間総給与収入額	年間給与所得金額	
0円 ～ 550,999円	0円	
551,000円 ～ 1,618,999円	年間総収入額 - 550,000円	
1,619,000円 ～ 1,619,999円	1,069,000円	
1,620,000円 ～ 1,621,999円	1,070,000円	
1,622,000円 ～ 1,623,999円	1,072,000円	
1,624,000円 ～ 1,627,999円	1,074,000円	
1,628,000円 ～ 1,799,999円	年間総収入額を4で除した金額(千円未満切り捨て) = A	A × 2.4 + 100,000円
1,800,000円 ～ 3,599,999円		A × 2.8 - 80,000円
3,600,000円 ～ 6,599,999円		A × 3.2 - 440,000円
6,600,000円 ～ 8,499,999円	年間総収入額 × 0.9 - 1,100,000円	
8,500,000円 ～	年間総収入額 - 1,950,000円	

② 年金以外の所得が1千万円以下の者の年金の所得額の算出

	公的年金等の収入金額	公的年金等の所得金額
65歳未満	0円～1,300,000円以下	公的年金等収入金額－600,000円
	1,300,001円～4,100,000円以下	公的年金等収入金額×0.75－275,000円
	4,100,001円～7,700,000円以下	公的年金等収入金額×0.85－685,000円
	7,700,001円～10,000,000円以下	公的年金等収入金額×0.95－1,455,000円
	10,000,001円～	公的年金等収入金額－1,955,000円
65歳以上	0円～3,300,000円以下	公的年金等収入金額－1,100,000円
	3,300,001円～4,100,000円以下	公的年金等収入金額×0.75－275,000円
	4,100,001円～7,700,000円以下	公的年金等収入金額×0.85－685,000円
	7,700,001円～10,000,000円以下	公的年金等収入金額×0.95－1,455,000円
	10,000,001円～	公的年金等収入金額－1,955,000円

③ 収入額から所得額の算出（事業等収入の場合）

事業等収入額から必要経費等を控除した額

(3) 親族等の控除額（Y）の算出

同居する親族等の状況に応じて、次の表に定める控除額を、世帯の年間総所得額から控除します。該当する控除は、全て適用します。

控除名	控除対象者	控除額
同居親族等控除	同居者及び控除対象配偶者または所得税法上の扶養親族と認められる人	1人当たり 380,000円
老人扶養親族控除	同居親族等控除の対象者のうち70才以上の人で所得税法上の控除対象配偶者または扶養親族と認められる人	1人当たり 100,000円
特定扶養親族控除	同居親族等控除の対象者のうち16才以上23歳未満の人で所得税法上の扶養親族と認められる人	1人当たり 250,000円
普通障害者控除	本人または同居親族等控除の対象者のうち精神または身体に障害があり、障害者手帳等の交付を受けている人	1人当たり 270,000円
特別障害者控除	本人または同居親族等控除の対象者のうち精神または身体に重度の障害があり、障害者手帳等の交付を受けている人	1人当たり 400,000円
ひとり親控除	入居者のうち所得税法上の「ひとり親控除」に該当する人	控除限度額 350,000円
寡婦控除	入居者の女性で、ひとり親に該当はしないが所得税法の寡婦控除に該当する人	控除限度額 270,000円
給与、年金収入がある者の所得調整控除	所得者一人から、給与所得と年金所得の合算額から最大10万円控除。ただし、合算額が10万円未満の場合にはその額を控除	控除限度額 100,000円

(4) 計算例

以下は計算例です。正確には、所得証明書等の各種書類をもとに算定する必要があります。

あくまで目安として、参考にしてください。

また、詳しく確認したい方は、直接でも、電話でもお問い合わせください。

①家族3人で、夫に給与収入がある

入居者	年齢	年収	所得額 に換算	控除額 計	収入基準月額 の算定	収入基準
夫	28歳	給与収入 290万円	195万円	38万円×2人 所得調整控除 10万円×1人	(195万円 －86万円) ÷12 ＝ 90,833円	満たす
妻	26歳					
子	1歳					
計			195万円	86万円		

②家族4人で、16才以上23歳未満の子が1人

入居者	年齢	年収	所得額 に換算	控除額 計	収入基準月額 の算定	収入基準
夫	48歳	給与収入 400万円	276万円	38万円×3人 25万円×1人 所得調整控除 10万円×2人	(394万円 －159万円) ÷12 ＝ 195,833円	満たさない (15万8千円 を超過)
妻	46歳	給与収入 180万円	118万円			
子	17歳					
子	14歳					
計			394万円	159万円		

③家族4人で、16才以上23歳未満の子が1人、小学校就学前児童が1人

入居者	年齢	年収	所得額 に換算	控除額 計	収入基準月額 の算定	収入基準
夫	48歳	給与収入 400万円	276万円	38万円×3人 25万円×1人 所得調整控除 10万円×2人	(394万円 －159万円) ÷12 ＝ 195,833円	満たす (小学校未就 学児童がお り、21万4 千円以下で ある)
妻	46歳	給与収入 180万円	118万円			
子	17歳					
子	4歳					
計			394万円	159万円		

※小学校就学前児童がいるので、21万4千円以下であれば収入基準を満たします

④夫婦2人世帯で、それぞれに収入がある

入居者	年齢	年収	所得額 に換算	控除額 計	収入基準月額 の算定	収入基準
夫	59歳	給与収入 300万円	202万円	38万円×1人 所得調整控除 10万円×1人 5万円×1人	(207万円 -53万円) ÷12	満たす
妻	59歳	給与収入 60万円	5万円			
計			207万円	53万円	= 128,333円	

⑤夫婦2人世帯で、収入は夫と妻の年金収入

入居者	年齢	年収	所得額 に換算	控除額 計	収入基準月額 の算定	収入基準
夫	66歳	年金収入 250万円	140万円	38万円×1人 所得調整控除 10万円×1人 8万円×1人	(148万円 -56万円) ÷12	満たす
妻	63歳	年金収入 68万円	8万円			
計			148万円	56万円	=76,666円	

⑥高齢者の単身世帯で、収入は年金収入

入居者	年齢	年収	所得額 に換算	控除額 計	収入基準月額 の算定	収入基準
本人	73歳	年金収入 290万円	180万円	所得調整控除 10万円×1人	(180万円 -10万円) ÷12	満たす
計			180万円	10万円	= 141,666円	

※高齢者世帯（名義人が60歳以上で、18歳以上60歳未満の世帯員がない世帯）は
21万4千円以下 であれば収入基準を満たします

4 申し込みの手続き、提出書類について

(1) 市営住宅の募集について

お貸しできる市営住宅等が用意できた場合は、「広報みやこ」及び「宮古市ホームページ」でお知らせして募集します。募集の期間内に、下記書類を提出して下さい。

おおむね2～3か月ごとに募集を行っています。

(2) 申し込み先、その他お問い合わせ先

- ・宮古市営住宅管理センター 62-5600 宮古市向町3-14
- ・宮古市役所 建築住宅課 68-9107 宮古市宮町1丁目1-30

※ 申し込み手続きの際は、住宅にお困りの状況などについてお聞きします。
本人または家族の方がおいでください。

※ 郵送による申し込みはできません。

(3) 提出書類 (②、④～⑥は3ヶ月以内に取得したもの)

必要な書類		内 容	
①入居申込書		上記の「申し込み先」や「市ホームページ」でお配りしています。	
②住民票		入居する方全員が記載されたもの。 (記載事項を省略しないこと)	
③所得確認のための書類	申込の時期が 令和3年6～12月の場合	所得扶養証明書 (令和3年度)	入居する、所得のある方、全員分が必要です。 ※生活保護受給者の場合は「生活保護受給証明書」を提出してください。
	申込の時期が 令和4年1～5月の場合	令和3年分の源泉徴収票 または、 確定申告書の控、令和4年度市県民税申告書の写し	入居する、所得のある方、全員分が必要です。 ※源泉徴収票は、年末調整がされたもので、給与以外の所得がない場合です。 ※給与収入以外の収入がある方は、確定申告書の控または、市県民税申告書の控を提出してください。 ※生活保護受給者の場合は「生活保護受給証明書」を提出してください。
④扶養証明書		扶養家族がある場合は提出してください。 ※ただし、所得扶養証明書に記載のある扶養親族は、不要です。	

⑤納税証明書	入居する方で納税している方、全員分が必要です。 滞納の有無を確認します。滞納がある場合は交付されません。 完納してから入居申し込みをしてください。
⑥連帯保証人の ・住民票 ・所得証明書 ・納税証明書	上記に同じ（詳しくはお問い合わせ下さい）
⑦その他必要な書類	※そのほか、必要に応じて提出をお願いする場合があります 障害者手帳・療育手帳・離職票・雇用保険受給者証・転勤 辞令書の写し・在職証明書・調停受付票・申立書・誓約書・ 賃貸借契約書 ほか

※ 一部の書類の取得は有料です。申込者の負担となります。

5 申し込みの後の手続きについて

（１） 抽選について

応募いただいた後は、抽選を行い、市営住宅の部屋ごとの入居者を決定します。
抽選の日程については、後日あらためてご連絡します。

（２） 契約手続きについて

抽選により入居が決定すれば「入居決定通知書」をお送りします。
10日以内に入居の契約を行いますので、「市営住宅入居請書」のほか、次の
書類等をお持ち下さい。
契約後、その場で住宅の鍵をお渡しします。
家賃は、契約日からの日割りとなります。

市営住宅入居請書	用紙は事前にお送りします。入居者及び連帯保証人が 記名押印して提出して下さい。
入居申込者の印鑑	「認め印」で構いません。
連帯保証人の印鑑 証明書	1通 提出して下さい。 (市役所窓口等で取得して下さい)
連帯保証人の印鑑	「実印（登録印）」 事前に「市営住宅入居請書」に記名・押印して あれば、実印を持参しなくても結構です。
敷金の領収書	入居予定の住宅の家賃3ヶ月分です。 事前に「敷金の納付書」をお送りします。 金融機関等で納付し、その領収書をお持ち下さい。

※ 連帯保証人の連帯保証の債務限度額は、入居時の家賃の25か月分です。

6 申し込みに際しての注意事項

上記までの説明のほか、事前に、以下の内容もご確認願います。

(1) 入居の際の手続きについて

- ・入居の契約の際に敷金（家賃の3ヶ月分）を収めていただきます。
家賃の滞納が無ければ、住宅を退去する際に、敷金は全額お返しします。
（※敷金は全額お返ししますが、退去する際には、畳の表替えなどの補修を行っていただきます）
- ・連帯保証人が1名必要です。家賃を滞納した場合は保証人にも連絡します。
- ・市税等の滞納がある方には市営住宅をお貸しできません。

※ 市営住宅は新築ではありません。

入居者を募集する住戸は清掃・修繕を行っておりますが、当然、建築してからある程度の年数を経過しております。

応募・入居の際はご留意願います。

(2) 入居してから

- ・引越しと同時に、世帯全員の住民票を市営住宅に移して下さい。
入居している間は、住民票を市営住宅に置いてください。
- ・入居後に、他の公営住宅に移ることはできません。（特別な事由を除く）
- ・許可を受けていない方が住むことは認めません。（出生は除きます。）
家族が増減する場合は、必ず、申請のうえ許可を受けて下さい。
- ・住宅内で「管理人」を互選していただきます。（一般的には、持ち回りです）
（市からの文書配布や共益費の徴収管理などをお願いします。）
- ・団地内の維持管理（清掃、草取りなど）は入居者の皆さんで行って下さい。
- ・家賃のほか、毎月「共益費」を負担していただきます。住宅ごとに、街灯の電気代など、共益的な費用にあてます。金額は団地ごとの額となります。
共益費の徴収、管理は入居者の皆さんに行っていただきます。
- ・団地内のゴミ処理、側溝・排水路・空き地の清掃、草取り、除雪等は入居者の皆さんで行ってください。
- ・ペットの飼育は禁止です。
- ・団地内での共同生活の場です。団地内のルール、地域のルールを守って生活して下さい。

- ・家賃額は毎年変わります。世帯の所得額等に応じて、毎年計算します。
- ・家賃額の算定のため、毎年、所得証明書などの必要書類を提出していただきます。市から通知いたしますので、期限までに必要書類を提出願います。提出されない場合は、家賃額が最高額となりますので注意して下さい。
- ・入居後、病気や災害あるいは失職などの理由により極端に収入が減少し、家賃の支払いが困難となった方はご相談ください。家賃の減免制度が適用となる場合があります。
- ・年収が増加した場合などは、家賃が高くなります。大幅に増加した場合は、住宅から退去していただく場合があります。
- ・住宅の勝手な改修、増築はできません。
- ・住宅以外の用途（事業を始める、事務所にするなど）に使用することはできません。
- ・駐車場が整備されている市営住宅においては、家賃の滞納がない場合、1世帯に1区画をお貸しします。
(入居者名義の車両に限ります)
- ・家賃を滞納したり、条例等に定める禁止行為などがあった場合は、住宅から退去していただく場合があります。

※多くの方が同じ団地にお住まいになっています。
お互いに気遣い合いながら生活してください。

(3) 市営住宅を退去する場合について

- ・退去の際は、畳の表替え、ふすま障子の貼り替え、入居者が損傷させた個所の補修などを行っていただきます。
- ・退去の際は検査を2回行います。1回目の検査の際に、補修していただく個所を指示します。その補修が終わったら、またご連絡下さい。日程を調整の上、2回目の検査を行います。(補修の手配はご自身で行っていただきます)
- ・2回目の検査が問題なく終了すれば、その場で住宅のカギをお返しいただきます。
- ・2回目の検査が終了するまで日割り家賃がかかります。敷金は後日、全額を口座振り込みでお返しします。
- ・退去の予定がある場合は、事前に、宮古市営住宅管理センターにご連絡下さい。(予定の段階で、早めに相談いただいても結構です。上記の手続きを説明します。)

7 市営住宅の駐車場について

一部の市営住宅では駐車場を整備しています。

駐車場は、市営住宅使用料（家賃）に滞納がない方に対して、1世帯に1区画を有料でお貸しします。

駐車場は、入居者名義の車を所有している場合にお貸しします。他者名義の車両ではお貸しできません。

2台目の車をお持ちの方や、駐車場が無い市営住宅の場合は、ご自身で駐車場所を準備してください。

8 定住化促進住宅について

定住化促進住宅は、お住まいに困っている方の定住を促進し、地域の活性化を図ることを目的としています。

おおむね市営住宅と同様の取扱いですが、申し込みの要件は以下のとおりです。くわしくはお問い合わせ下さい。

(1) 定住化促進住宅の所在等

住宅名	ひかげ住宅	かわい住宅
単身入居	不可	可
所在地	茂市第3地割 128-3	川井第5地割 116-3
構造等	鉄骨造 2階建	木造 2階建
戸数	5	6
家賃 (月額)	32,100円 (浄化槽維持管理費を含む)	29,000円 (浄化槽維持管理費を含む)

(2) 入居申し込みの要件

定住化促進住宅への申し込みにあたっては、下記の①～④の要件の全てを満たすことが必要です。

	ひかげ住宅	かわい住宅
①	<p>原則として、現に同居し、または同居しようとする親族があること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 60歳以上の方、障害をお持ちの方、生活保護を受けている方などについては、単身でも入居ができます。 ・ 婚約時点で入居申し込みをした方は、申し込みからほどなく入籍される方に限ります。 	同居親族の要件はありません
②	市税等の滞納が無いこと。	左に同じ
③	<p>次の全てを満たす連帯保証人がいること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として市内に居住している方 ・ 入居者と同程度以上の収入があり、保証能力がある方 ・ 公営住宅入居者（市営、県営）以外の方 ・ 税金等の滞納がない方 	左に同じ
④	申込世帯に暴力団関係者がいないこと。	左に同じ

※ 身体上または精神上の著しい障がいのため、自活することが困難と認められる方 だけ で入居することはできません。